



Research Paper

Alépé: Dynamique foncière et évolution démographique d'un centre urbain peu influent

N'CHO Vivien Brice Romeo, LOBA Akou Don Franck Valéry

Doctorant, Institut de Géographie Tropicale, Université Félix Houphouët-Boigny, Abidjan, Côte d'Ivoire
Professeur Titulaire, Institut de Géographie Tropicale, Université Félix Houphouët-Boigny, Abidjan, Côte d'Ivoire

RÉSUMÉ

Inscrit dans l'aire d'influence d'Abidjan, le département d'Alépé connaît des recompositions territoriales liées à la croissance démographique et aux tensions foncières. Cette recherche interroge les interactions entre évolution de la population, mutations de l'occupation du sol et formes d'urbanisation entre 1998 et 2021. L'objectif est de montrer que l'extension des implantations résidentielles influence la structuration spatiale et les conditions du développement local. La méthodologie s'appuie sur les données des recensements nationaux, des sources foncières administratives et une analyse diachronique des densités et des dynamiques d'urbanisation. L'approche repose sur le croisement d'indicateurs démographiques, de tendances foncières et d'une lecture territoriale des processus. Les résultats mettent évidence une croissance démographique marquée, associée à une augmentation soutenue de la demande en terrains résidentiels dépassant les filières formelles d'accès au sol. Des lotissements non encadrés et des occupations informelles émergent, souvent au détriment des espaces agricoles et du couvert végétal. L'étude s'inscrit dans une dynamique périurbaine caractérisée par une faible centralité économique, l'insuffisance des équipements et l'inadaptation des outils d'urbanisme. Ces constats mettent en évidence la nécessité de renforcer la planification, d'assurer un encadrement plus effectif de la production foncière et de promouvoir une gouvernance concertée, afin de sécuriser les droits, de préserver les espaces productifs et d'orienter durablement la trajectoire territoriale.

Mots-clés : Dynamique foncière -Évolution démographique -Centre urbain – Côte d'Ivoire - Alépé

ABSTRACT

Located within Abidjan's sphere of influence, the department of Alépé is undergoing territorial restructuring linked to population growth and land-use conflicts. This research examines the interactions between population trends, changes in land use and patterns of urbanisation between 1998 and 2021. The aim is to demonstrate that the expansion of residential settlements influences spatial structuring and the conditions of local development. The methodology draws on data from national censuses, administrative land-use sources and a diachronic analysis of population densities and urbanisation dynamics. The approach involves cross-referencing demographic indicators, land use trends and a territorial analysis of these processes. The results highlight marked population growth, associated with a sustained increase in demand for residential land that exceeds formal channels of land access. Unregulated housing developments and informal settlements are emerging, often at the expense of agricultural land and vegetation cover. The study forms part of a peri-urban dynamic characterised by low economic centrality, a lack of facilities and inadequate urban planning tools. These findings highlight the need to strengthen planning, ensure more effective oversight of land use, and promote collaborative governance, in order to secure rights, preserve productive spaces, and steer the region's development towards sustainability.

Keywords: Land use trends - demographic changes - urban centre – Ivory Coast - Alépé

Received 08 Apr., 2026; Revised 12 Apr., 2026; Accepted 18 Apr., 2026 © The author(s) 2026.
Published with open access at www.questjournals.org

I. Introduction

La croissance démographique et l'extension de l'influence abidjanaise modifient progressivement les périphéries régionales. À environ 45Km au Nord-Est d'Abidjan, Alépé, devenu chef-lieu de département en 1998, illustre ces transformations territoriales. La population continue de croître, de nouveaux ménages s'installent et les mobilités se diversifient, alors que l'économie locale demeure largement centrée sur les

activités agricoles. Les équipements, les services urbains et les fonctions administratives évoluent plus lentement que la dynamique de peuplement. Ce décalage renforce les tensions d'accès au sol, favorise un étalement résidentiel diffus et accentue la pression sur les terres agricoles et forestières. Les recensements de 1998, 2014 et 2021 confirment une progression régulière de la population, signe d'une intégration progressive d'Alépé dans la sphère d'influence métropolitaine d'Abidjan (INS, RGPH 1998 ; 2014 ; 2021).

Les analyses consacrées à la métropolisation offrent un cadre pertinent pour comprendre ces évolutions. La notion de métropole met en évidence l'élargissement de l'urbain au-delà des centres consolidés et la fragmentation des périphéries où se combinent mobilités pendulaires, lotissements récents et espaces ruraux résiduels (F.Ascher, 1995, p. 47). Les travaux portant sur les marges abidjanaises décrivent des formes hybrides d'urbanisation, souvent caractérisées par un déficit d'équipements structurants malgré la proximité de la métropole. Dans la région de la Mé, précisément dans le département d'Alépé, plusieurs diagnostics soulignent la persistance d'usages agricoles et des retards en services urbains, éléments qui contribuent à une urbanisation encore partiellement maîtrisée (ANADER/BNPVS, 2022).

Dans ce contexte, Alépé apparaît comme un centre urbain de faible poids dans la hiérarchie régionale et demeure relativement peu documenté. La présente réflexion s'organise autour d'une interrogation centrale : comment les dynamiques foncières et l'évolution démographique observées entre 1998 et 2021 traduisent-elles une insertion périphérique contrainte, et quelles en sont les implications pour le développement local ? L'étude poursuit deux objectifs complémentaires. Elle vise, d'une part, à analyser la croissance et la structure du peuplement et, d'autre part, à examiner les mutations de l'usage du sol et les formes de production foncière. L'hypothèse suggère que la proximité d'Abidjan stimule la croissance démographique sans générer une trajectoire économique équivalente, tandis qu'une pression foncière insuffisamment régulée favorise l'étalement résidentiel et les conflits d'usage, que les instruments actuels de planification peinent à maîtriser.

I. Matériels Et Méthodes

1.1-Présentation du cadre d'étude

Alépé constitue le chef-lieu du département qui porte son nom, au sein de la région de la Mé, dans le Sud-Est de la Côte d'Ivoire (Figure 1). Le département d'Alépé couvre environ 427 km². Il englobe la ville principale, Alépé ainsi que plusieurs localités proches, parmi lesquelles Grand-Alépé, Montezo, Monga et Memni. Le site urbain s'organise à la lisière de la forêt dense méridionale et se déploie sur la rive droite du fleuve Comoé, dont le cours s'oriente vers son embouchure à Grand-Bassam.

L'analyse des dynamiques foncières et de l'évolution démographique à l'intérieur du département d'Alépé, s'inscrit dans l'étude des périphéries abidjanaises, où l'urbanisation avance dans des espaces encore fortement marqués par les usages agricoles. Le département d'Alépé constitue l'unité d'observation retenue. Il est avant tout un important pôle de services de proximité, concentrant les principales administrations et quelques équipements éducatifs et sanitaires.

L'économie repose largement sur l'agriculture, soutenue par un commerce de denrées. Corrélativement, la croissance résidentielle progresse aux abords des villages, ce qui augmente les besoins en voirie, réseaux et services, renforçant les tensions sur l'accès au sol et la gestion des réserves foncières ou le commerce des parcelles devient une activité lucrative. Le département d'Alépé occupe une position charnière entre espaces ruraux et aire métropolitaine. Il concentre des mobilités pendulaires, canalise les flux agricoles et fonctionne comme relais pour les déplacements intercommunaux. Alépé apparaît ainsi davantage comme territoire de transition que comme pôle décisionnel. L'urbanisation progresse, mais les équipements structurants ne suivent pas, renforçant la dépendance aux centres voisins et limitant sa marge d'autonomie locale.

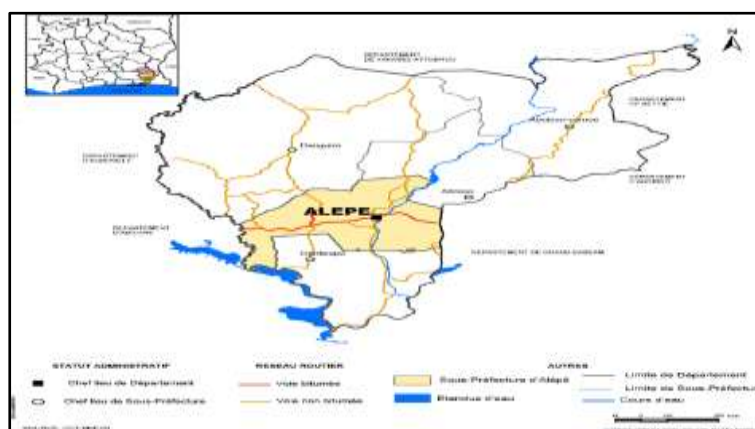


Figure 1 : Présentation du département d'Alépé

1.2-Collecte des données

La démarche méthodologique repose sur une combinaison raisonnée de matériaux quantitatifs, documentaires et qualitatifs, afin d'appréhender de manière cohérente l'évolution démographique et foncière du département d'Alépé entre 1998 et 2021. Cette option permet de croiser plusieurs sources, de réduire les biais d'interprétation et de renforcer la solidité des indicateurs produits.

Le premier volet analyse la dynamique démographique à partir des Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat de 1998, 2014 et 2021 produits par l'Institut National de la Statistique. Les données disponibles, détaillées pour 2014 et agrégées pour 2021, ont été complétées par la vérification des séries de 1998 à partir de sources secondaires. Ce corpus permet la production de tableaux comparatifs relatifs aux effectifs, à la structure par âge et à certains indicateurs socio-démographiques.

Le second volet analyse les transformations foncières et urbaines à partir de la monographie de la région de La Mé réalisée par l'ANADER dans le cadre du Plan Stratégique de Développement 2022. Ces informations sont complétées par des rapports du Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme situant Alépé dans les dynamiques de planification et l'influence d'Abidjan. Des études menées dans des territoires périurbains comparables contribuent également à éclairer les mécanismes de régulation foncière et le rôle des autorités coutumières.

Les profils régionaux publiés par l'INS, ainsi que certains indicateurs institutionnels, contribuent à caractériser l'emploi, la pauvreté et l'accès aux services de base. Ils replacent le département d'Alépé dans l'environnement socio-économique de la région de La Mé et aident à interpréter les écarts d'équipements observés localement.

La composante cartographique mobilise différents supports. Faute de bases SIG fines accessibles, l'analyse s'appuie sur des fonds administratifs régionaux, des planches thématiques issues de la monographie et des images satellitaires libres. L'objectif consiste à suivre l'évolution de la tache bâtie entre 2000 et 2020 et à repérer l'extension de quartiers sur d'anciens espaces agricoles ou forestiers.

Un complément qualitatif a été constitué à partir d'entretiens exploratoires réalisés à distance auprès d'acteurs locaux. Les échanges avec commerçants, enseignants et personnels administratifs confirment plusieurs tendances : apparition de quartiers récents non lotis, difficultés d'accès au sol pour les jeunes ménages, besoins croissants en réseaux et services. Ces éléments orientent la lecture des données chiffrées, sans prétendre à une représentativité statistique.

1.3-Traitement des données

Le traitement des données a permis le calcul des taux annuels moyens de croissance pour les périodes 1998-2014 et 2014-2021, puis des densités rapportées à la superficie départementale. Un tableau de synthèse met en relation l'évolution démographique et extension bâtie. Les analyses statistiques ont été réalisées à l'aide de Microsoft Excel, tandis que la cartographie a été produite avec QGIS.

Les résultats obtenus s'organisent autour de deux axes majeurs visant à analyser la dynamique foncière et l'évolution démographique entre 1998 et 2021 dans la commune d'Alépé.

II. Résultats Et Analyses

2.1. Analyse du contexte de croissance démographique à Alépé

2.1.1. Un différentiel de croissance mitigé

Entre 2014 et 2021, le département d'Alépé connaît une croissance démographique soutenue, passant de 125 877 à 180 253 habitants. La sous-préfecture d'Alépé suit une trajectoire similaire, avec une progression de 40 480 à 60 468 habitants. Cette évolution, confirmée par les RGPH successifs (INS 2014 ; 2021), traduit un renforcement du poids démographique du pôle d'Alépé dans l'ensemble départemental, même si cette centralité demeure relative.

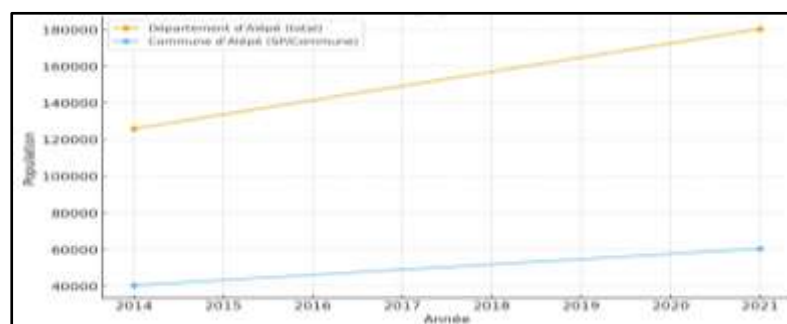


Figure 2 : Évolution de la population d'Alépé commune et d'Alépé département, 2014 - 2021

Sources : INS, RGPH 2014 et 2021

La lecture croisée de ces données montre que les deux trajectoires évoluent simultanément, mais avec une pente légèrement plus marquée pour le pôle d'Alépé. Cet écart régulier suggère un avantage démographique et renvoie à un effet d'attraction résidentielle lié à la proximité d'Abidjan et à la diffusion périurbaine. L'amélioration de l'accessibilité routière, relevée dans les Programmes d'investissement du MEER (2020, p. 52), et le différentiel de coût foncier entre centre métropolitain et périphéries, documenté par le MCLU (2019, p. 78 ; 2022, p. 32), contribuent à expliquer ce phénomène.

Les images satellitaires confirment l'extension de la tache bâtie sur d'anciens terroirs agricoles (ANADER, 2022, p. 112), tandis que les séries issues du RGPH attestent la concentration progressive des populations. Ces résultats rejoignent les travaux portant sur les périphéries abidjanaises, qui décrivent une croissance résidentielle soutenue sans basculement vers une centralité pleinement autonome (KOUASSI Juvet, 2023, p. 64). Le tableau 1 quantifie les variations absolues et les taux annualisés. Il met en évidence un gain de 19 988 habitants pour la commune en sept ans.

Tableau 1 : Dynamiques démographique d'Alépé commune et département, 2014 - 2021

| Territoire | RGPH 2014 | RGPH 2021 |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Département d'Alépé | 125877 | 180253 |
| Sous-préfecture Alépé | 40480 | 60468 |
| Commune d'Alépé | 26338 | 32200 |
| Ville d'Alépé | 10322 | 13 838 |

Source : INS, RGPH 2014 et 2021

Le Tableau 1 met en évidence une hausse de 43,2 % de la population départementale entre 2014 et 2021, soit un rythme annuel moyen de 5,26 %. La sous- préfecture croît plus rapidement (+49,4 %, soit 5,90 % par an), gagnant 1,3 point dans la population totale. Toutefois, la part du chef- lieu dans la Sous- préfecture diminue légèrement, passant de 25 % à 23 %, signe d'une redistribution spatiale de la croissance au profit des localités périphériques.

Le taux d'urbanisation départemental reflète cette tendance : estimé à 20,92 % en 2014, il recule à 18 % en 2021. Cette baisse traduit soit une progression plus rapide des zones rurales, soit une urbanisation diffuse qui ne se concentre plus exclusivement sur le chef- lieu.

L'analyse des contributions à la croissance montre que le chef- lieu représente 36,8 % du gain démographique départemental. Il conserve donc une attractivité certaine, mais la majorité des nouveaux habitants s'installe dans les villages situés à l'ouest, plus proches d'Abidjan, où s'observe un processus de rurbanisation : des espaces ruraux adoptent progressivement des formes et des fonctions urbaines, alimentant une urbanisation linéaire et diffuse.

Cette dynamique produit un double effet. Dans le centre urbain, la demande en parcelles, logements et services publics augmente, tandis que les contraintes géographiques liées aux reliefs, zones hydromorphes, espaces difficiles à aménager limitent l'ouverture de nouvelles emprises urbanisables. Dans l'arrière- pays, les villages absorbent une part croissante de la population, contribuant à un étalement progressif plutôt qu'à un développement compact.

Tableau 2 : Évolution de la densité pression spatiale dans le département d'Alépé en 2014 et 2021

| Année | Département | | Sous-préfecture | | Commune | |
|-------|-------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| | Population | Densité | Population | Densité | Population | Densité |
| 2014 | 125 877 | 42 hab./km ² | 40 480 | 94,8 hab./km ² | 26338 | 175,6 hab./km ² |
| 2021 | 180 253 | 60,7 hab./km ² | 60 468 | 141,6 hab./km ² | 32200 | 214,7 hab./km ² |

Source : INS, RGPH 2014 et 2021.

Le Tableau 2 met en évidence une progression notable des densités démographiques entre 2014 et 2021 à l'échelle du département, de la sous- préfecture et de la commune d'Alépé. Rapportée à une superficie départementale de 2 969 km², la densité passe de 42 à 60,7 habitants/km², soit une augmentation de près de 45 %. Cette évolution, bien que modérée au regard des dynamiques observées dans le district des Lagunes, traduit une occupation plus soutenue de l'espace et une pression croissante sur les ressources territoriales. Elle signale également une intensification progressive de l'usage du sol dans un territoire encore largement rural.

À l'échelle de la sous- préfecture, dont l'emprise territoriale est de 427 km², la densité progresse de 94,8 à 141,6 habitants/km². Cette montée en charge confirme le renforcement de la concentration humaine dans la sous-préfecture d'Alépé, en cohérence avec la dynamique d'urbanisation diffuse précédemment décrite. Les espaces périurbains et les villages proches du chef- lieu absorbent une part significative de la croissance démographique, notamment ceux situés à l'ouest, plus connectés à l'aire d'influence abidjanaise.

La commune d'Alépé, qui couvre une superficie d'environ 150 km², enregistre également une hausse de densité, passant de 175,6 à 214,7 habitants/km². Cette progression, moins spectaculaire en valeur relative mais significative en valeur absolue, témoigne d'une pression accrue sur le foncier constructible. La demande en parcelles, en logements et en services publics s'en trouve renforcée, notamment dans les localités de Montézo et Monga, ce qui contribue à rendre l'accès au foncier plus tendu dans la ville d'Alépé.

Ces tendances convergent vers un diagnostic clair : la croissance démographique du territoire ne s'accompagne pas d'une adaptation proportionnelle des infrastructures, des réseaux et des équipements collectifs. Cette situation rejoint les constats formulés dans plusieurs villes de l'Afrique de l'Ouest, où la dynamique urbaine excède les capacités d'ajustement des services urbains (ONU- Habitat, 2020, p. 95). Dans le cas d'Alépé, l'augmentation des densités, bien que modérée, annonce des besoins croissants en voirie, en réseaux d'eau et d'assainissement, ainsi qu'en dispositifs de régulation foncière pour accompagner une urbanisation qui demeure largement non planifiée.

2.1.2. Structure démographique et attractivité migratoire

La structure par âge demeure très jeune dans la région de la Mé, avec au moins 70 % de moins de trente-cinq ans. Alépé suit ce profil, ainsi la formation de nouveaux ménages reste soutenue. Parallèlement, le rapport de masculinité atteint 106,6 en 2014 puis 107,0 en 2021, ce qui révèle un léger excédent masculin. Cette configuration renvoie à des arrivées de main-d'œuvre dans les secteurs agricoles et aux effets d'une fécondité encore élevée.

La part d'étrangers atteint 8,4 % dans la commune en 2014. À l'échelle départementale, la part d'allogènes s'élève à 31 % en 2021. Ces niveaux confirment des apports migratoires notables, en particulier en provenance de pays ouest-africains. Ce schéma concorde avec les observations régionales, où la main-d'œuvre masculine rejoint les fronts de plantation puis se fixe dans les périphéries urbaines à la recherche de services de base, ce qui entretient la croissance du peuplement (Banque mondiale, 2018, p. 76). Lorsque l'économie locale se tertiarise, la littérature décrit parfois une atténuation de l'excédent masculin. À Alépé, la prépondérance agricole maintient la structure décrite, ainsi le solde naturel et l'apport migratoire expliquent le rythme élevé mesuré depuis 2014. L'objectif d'identifier les composantes de la croissance est donc atteint, car ces indicateurs éclairent le différentiel de pente mis en évidence plus haut.

2.1.3. Urbanisation par corridors et fragmentation des services

L'urbanisation conserve un profil polycentrique et linéaire. Les résultats par localité du RGPH 2014 montrent qu'Alépé-ville regroupe 9 045 habitants, tandis que plusieurs villages périphériques présentent des niveaux proches, Memni 6 113, Montézo 5 483, Grand-Alépé 5 183. Les données fournies pour 2021 permettent d'apprécier l'évolution récente (Tableau 3).

Tableau 3 : Répartition des populations par localité, 2014 et 2021

| Localité (SP d'Alépé) | Population 2014 | Population 2021 | Distance au Chef-lieu (en km) |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|
| Alépé-ville (noyau urbain) | 9 045 | 13 838 | |
| Monga | 5 277 | 6 930 | 1,5 |
| Memni | 6 113 | 8 103 | 8,5 |
| Montézo | 5 483 | 7 260 | 7 |
| Grand-Alépé | 5 183 | 6 720 | 9 |
| Sous-préfecture d'Alépé | 40 480 | 60 468 | |

Source : INS, RGPH 2014 et 2021.

Le noyau urbain concentre une fraction limitée de la population communale, tandis que les périphéries portent une part substantielle des effectifs. En 2014, ces quatre localités rassemblent 63,8 % de la population de la sous-préfecture, puis 59,4 % en 2021. Ainsi, d'autres villages et hameaux, non listés ici, progressent plus vite et captent une portion accrue de la croissance. Dans le même temps, Alépé-ville augmente de 9 045 à 13 838 habitants, soit +53,0 % en sept ans, ce qui équivaut à un rythme annuel voisin de +6,3 %. Les villages périphériques progressent aussi, mais à des vitesses moindres : Memni +32,6 % ($\approx +4,1$ %/an), Montézo +32,4 % ($\approx +4,1$ %/an), Grand-Alépé +29,7 % ($\approx +3,8$ %/an).

La part d'Alépé-ville dans la sous-préfecture se maintient autour d'un quart des habitants, 22,4 % en 2014 puis 22,9 % en 2021. L'écart reste modeste, ce qui confirme l'absence d'une centralité dominante. Par ailleurs, la somme des trois localités périphériques passe de 41,5 % à 36,5 % du total, ce qui indique une diffusion de la croissance vers d'autres secteurs, notamment des extensions plus éloignées et des linéaires le long des axes.

Cette configuration, dispersion et alignement le long des routes, réduit la compacité et dilue la demande en voirie, eau et services. Elle freine la constitution d'un pôle urbain pleinement structurant, car les investissements doivent suivre plusieurs fronts de croissance. Le motif correspond aux dynamiques de métropole,

où l'urbain s'étire par corridors et fragmente les fonctions (Ascher François, 1995, p. 47). Un renforcement de la centralité exige des investissements ciblés qui abaissent les coûts unitaires de desserte et stabilisent la forme urbaine autour de polarités hiérarchisées. Or, à Alépé, la montée en charge des équipements progresse plus lentement que les effectifs, ainsi le modèle polycentrique se prolonge et la centralité demeure relative.

2.2. Dynamique foncière et transformations de l'espace

2.2.1. Extension spatiale et occupation des sols dans l'espace rural

La carte d'occupation du sol révèle un territoire dominé par les matrices forestières et agricoles, au sein desquelles l'habitat se développe de manière fragmentée (Figure 3). À l'échelle régionale, les données montrent que les forêts secondaires ou dégradées représentent environ 31,49 %, tandis que les cultures cacao-café couvrent près de 28,49 %, alors que l'habitat ne dépasse pas 1,08 % de la superficie totale. Cette faible proportion bâtie confirme une urbanisation encore marginale dans un environnement majoritairement agro-forestier (ANADER, PSD Région de la Mé, 2022, p. 112).

Dans le département d'Alépé, la structure foncière apparaît tout aussi contrastée. Les forêts denses atteignent environ 21 %, les forêts secondaires 27 %, et les cultures pérennes, notamment cacao et hévéa, avoisinent ensemble près de 35 %. Ce pattern traduit une progression urbaine par « mitage », entre poches d'habitat, blocs agricoles et reliquats forestiers, plutôt qu'un étalement compact et continu (ANADER, 2022, p. 115).

La distribution spatiale de l'habitat suit clairement les axes d'accessibilité. Les agglomérations et villages s'organisent le long des routes bitumées et des pistes secondaires, dessinant des rubans bâtis. Ce mode d'urbanisation, combiné à la croissance démographique observée récemment, alimente une compétition accrue entre usages résidentiels, agricoles et forestiers, particulièrement dans les zones les plus accessibles (INS, RGPH 2014, p. 38 ; INS, RGPH 2021, p. 27).

Cette situation entraîne une réduction des forêts classées, des forêts sacrées et des zones protégées. La montée des pressures agricoles au détriment des forêts (tableau 4) accentue aussi l'exposition aux phénomènes érosifs en saison pluvieuse. La figure 3 met en évidence la diminution de la superficie forestière dans la région de la Mé : 339 534 ha (2016), 294 744 ha (2019), 270 011 ha (2022). Cette baisse soutenue implique, pour Alépé, la nécessité d'un urbanisme économe en espace, combiné à des corridors écologiques pour maintenir les continuités végétales et hydrogéomorphologiques.

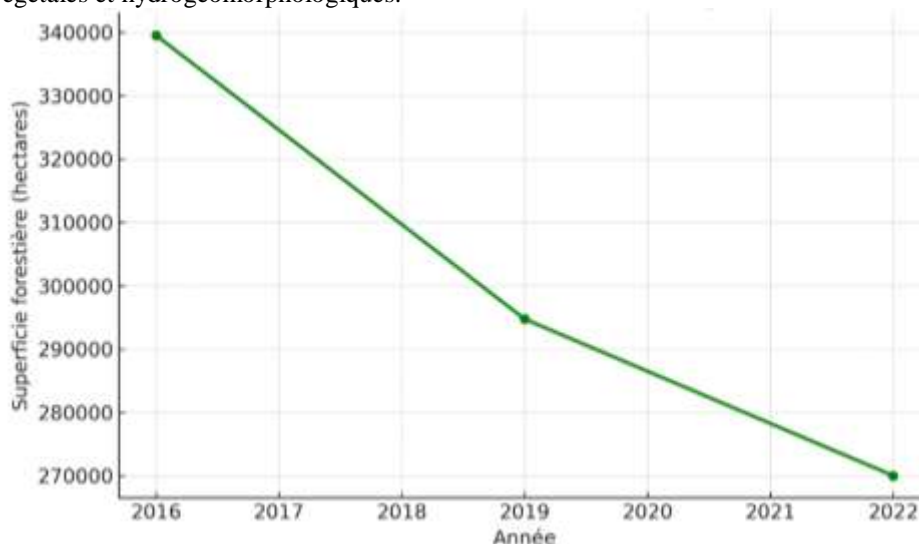


Figure 3 : Évolution de la superficie forestière dans la région de la Mé entre 2016 et 2022

Source : nos enquêtes

Le Tableau 3 reprend les valeurs et sert de base au dimensionnement d'emprises vertes et de zones tampons.

Tableau 4 : Évolution de la superficie forestière dans la région de la Mé (2016-2022)

| Année | Superficie forestière (ha) | Variation (ha) | Variation (%) | Taux annuel moyen (%) |
|--------------|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
| 2016 | 339 534 | - | - | - |
| 2019 | 294 744 | - 44 790 ha | - 13,2 % | - 4,4 % |
| 2022 | 270 011 | - 24 733 ha | - 8,4 % | - 2,8 % |
| Total | - | - 69 523 ha | - 20,5 % | - 3,4 % |

Source : Conseil Régional de la Mé, PSD 2023–2027 ; données ANADER et OIPR.

La carte d'occupation du sol du département d'Alépé (figure 4) présente une prédominance des catégories de forêt dense et de forêt dégradée qui sont dispersées sur l'ensemble du territoire. On observe des plantations d'hévéa sous forme de taches dispersées, principalement dans les parties centrale, orientale et sud-est. Les autres cultures sont perceptibles en taches dispersées, souvent reliées aux zones déjà anthropisées. Les habitats se localisent de façon sporadique autour des localités et le long du réseau routier principal. Le territoire est traversé par plusieurs cours d'eau, principalement orientés du nord vers le sud.

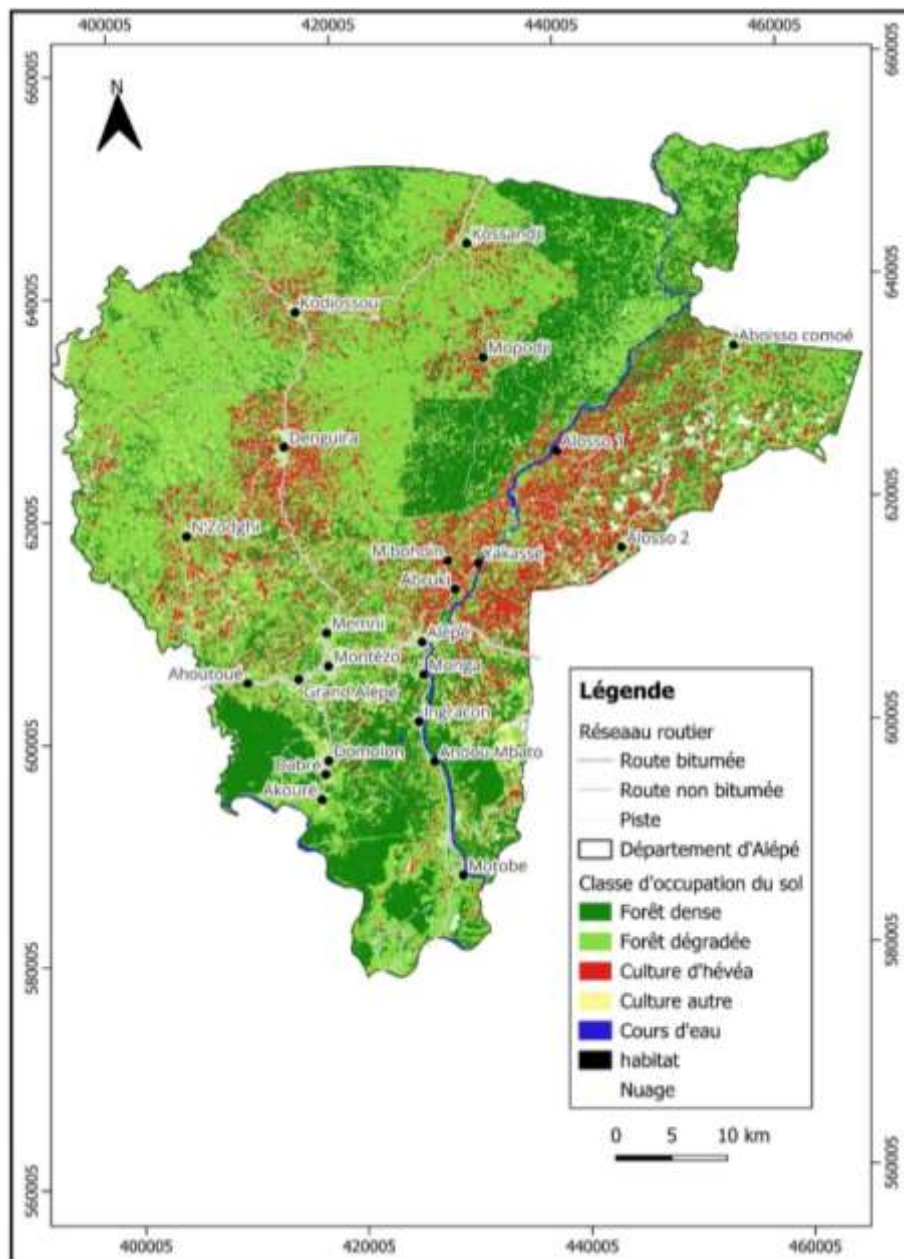


Figure 4 : Carte d'occupation du sol dans le département d'Alépé 2022

2.2.2. Planification, dynamique et gestion de l'espace urbain

Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) d'Alépé, élaboré en 1998 par le BNETD, constitue à ce jour le dernier référentiel officiel de planification urbaine pour la commune. L'absence de mise à jour de ce document stratégique a favorisé l'émergence d'une dynamique d'urbanisation largement non régulée, se traduisant par un étalement spatial désordonné et une dissociation progressive entre la croissance démographique, l'expansion bâtie et la production de foncier aménagé.

La configuration foncière d'Alépé repose sur une articulation complexe et une coexistence asymétrique entre régimes coutumiers et dispositifs étatiques de gestion du sol (lotissements, permis de construire, servitudes). L'analyse de l'occupation du sol en 2022 met en évidence le rôle déterminant des ayants

droits coutumiers dans la conversion des terres agricoles en parcelles d'habitat, notamment en périphérie immédiate des plantations de cacao-café (21 %) et d'hévéa (14 %), confirmant l'existence d'une frontière urbaine diffuse, structurée par les interactions entre agriculture de rente et urbanisation spontanée.

Dans ce contexte, la tension entre logiques de cession foncière et nécessité de préservation des emprises publiques constitue un enjeu majeur de gouvernance. La très faible proportion de surfaces classées « habitation » ($\approx 1\%$), observée tant à l'échelle communale que régionale (région de la Mé), témoigne d'un déficit structurel de foncier aménagé. Ce déficit contraint les autorités à opérer un calibrage rigoureux afin de garantir la disponibilité future des équipements collectifs. Il révèle également une urbanisation par défaut, où la ville se construit en marge des périmètres lotis, par morcellement progressif des terres coutumières et des cultures pérennes. L'étude du BNETD indique par ailleurs que la carte d'occupation du sol 2022 présente une précision globale de 80 %, un niveau jugé suffisant pour orienter les choix de planification, malgré les limites inhérentes à l'absence d'îlots viabilisés. Cette carence favorise l'implantation d'habitations dans des zones initialement non destinées à l'urbanisation, complexifiant l'ouverture des voiries, la structuration des réseaux et la réservation d'emprises techniques. Cette situation illustre un phénomène bien documenté dans la littérature : la production fragmentée de l'espace urbain, où l'absence de planification opérationnelle conduit à une urbanisation par « remplissage » et par « opportunité foncière ».

L'étalement urbain actuel résulte d'une combinaison de lotissements approuvés (37,89 %) et non approuvés (62,11 %), ces derniers étant nettement majoritaires. Les taux d'occupation révèlent une forte densification des espaces habités, tant dans les lotissements approuvés (79,02 %) que dans ceux non approuvés (63,88 %). Entre 2005 et 2023, la superficie urbanisée est passée de 151 ha à 460 ha (PUD UU9, 2024), traduisant une croissance spatiale soutenue. Les zones loties non approuvées mais habitées couvrent 308,99 ha, soit 67,17 % de l'aire de croissance urbaine en 2023, et ont été intégrées à l'enveloppe urbaine officielle cette même année.

Ces dynamiques témoignent d'un processus d'urbanisation largement impulsé par les acteurs coutumiers et les initiatives privées, en l'absence d'un cadre de régulation actualisé. Elles soulignent la nécessité d'une reconfiguration des instruments de planification et de gestion de l'espace urbain, afin de maîtriser l'expansion spatiale, d'organiser les réseaux et d'assurer la disponibilité des réserves foncières indispensables au développement urbain durable.

Tableau 5 : Structure d'occupation du sol dans le département d'Alépé (2022)

| Classe d'occupation (2022) | Part (%) |
|---|----------|
| Plantations cacao-café | 21,0 |
| Plantations d'hévéa | 14,0 |
| Habitation (zones bâties) | 1,0 |
| Autres usages (forêts, jachères, vivriers, palmeraies, cours d'eau, équipements, infrastructures) | 64,0 |

Source : Monographie de la Région de la Mé, PSD 2023-2027, Conseil Régional de la Mé ; données ANADER et OIPR

2.2.3. L'influence des centres urbains environnants

L'intégration progressive d'Alépé dans l'orbite fonctionnelle du District Autonome d'Abidjan constitue un facteur majeur de recomposition spatiale et foncière. Avec 180 253 habitants en 2021, pour une superficie d'environ 2 700 km², le département bénéficie aujourd'hui d'un réseau routier en consolidation, qui structure les circulations entre Abidjan, Anyama, Aboisso. Tandis que les liaisons entre Grand-bassam et Adzopé sont à construire. En revanche, il n'existe pas de liaison directe entre Alépé et Bonoua puis entre Alépé et Bingerville. La présence des lagunes Potou et de la rivière Ono gêne fortement ces liaisons.

Analyse disisochrone des liaisons routières autour d'Alépé

Le schéma d'accessibilité révèle une discordance notable entre les distances linéaires et les durées de parcours effectives, traduisant une disisochronie marquée liée à l'état variable des infrastructures routières. Ainsi :

- Abidjan se situe à environ 47,4 km, mais le trajet nécessite 50 minutes, ce qui reste relativement cohérent.
- Anyama, bien que plus proche en distance (≈ 60 km), demande près d'1 heure, suggérant une fluidité modérée.
- Aboisso, à 62,8 km, impose 1 h 20 min, indiquant une dégradation partielle ou des ralentissements structurels.
- Adzopé, pourtant à ≈ 105 km, exige jusqu'à 3 heures en saison sèche, illustrant une accessibilité fortement pénalisée par la qualité des routes.
- Grand-Bassam, à seulement 42 km, nécessite 1 h 30 min en saison sèche, ce qui traduit une disisochronie sévère malgré la proximité.

Ces écarts entre distance géographique et temps de parcours réel soulignent l'importance de l'état des routes dans la structuration des mobilités. Une telle configuration tend à freiner les échanges, mais pourrait, en cas d'amélioration des infrastructures, favoriser les flux domicile-travail vers la métropole abidjanaise, notamment dans un contexte de dynamisation économique et sociale. (Figure 5).

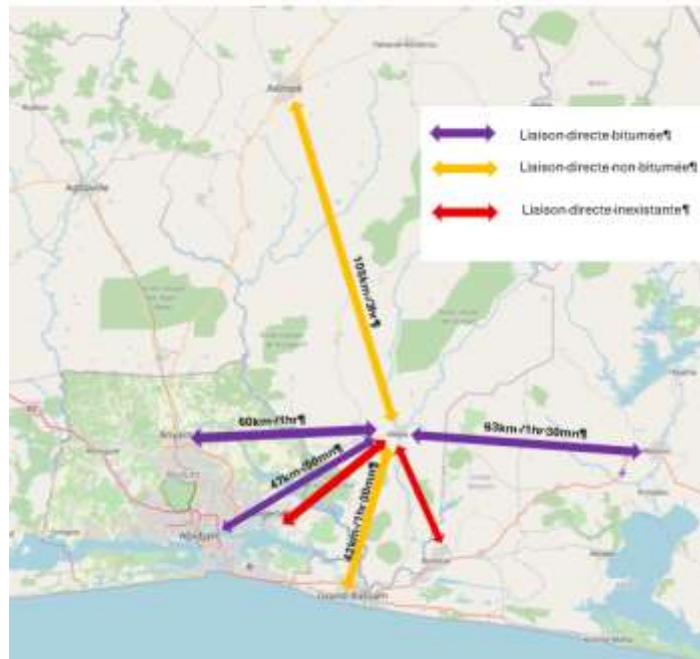


Figure 5 : Schéma d'accessibilité routière d'Alépé vers Abidjan et les communes environnantes.
Source : OpenStreetMap

Dans ce contexte d'accessibilité renforcée, la structure de l'occupation du sol éclaire la nature de la pression foncière. Les forêts denses et secondaires représentent près de 48 % des superficies, tandis que les cultures pérennes associent le cacao-café (21 %) et l'hévéa (14 %). Cette configuration génère des dynamiques différenciées qui appellent un encadrement rigoureux par la planification :

- favoriser une densification maîtrisée dans les poches déjà urbanisées (1 %), afin d'optimiser les réseaux et les équipements existants ;
- définir des zonages précis aux franges des agro-forêts, afin de limiter l'urbanisation diffuse et les morcellements spéculatifs ;
- sécuriser des réserves écologiques stratégiques, face à la fragilisation progressive du capital forestier régional.

Ainsi, l'amélioration de l'accessibilité apparaît simultanément comme une opportunité et un facteur de risque. Elle accroît la valeur foncière et renforce l'attractivité résidentielle, mais impose, en parallèle, un dispositif de régulation plus exigeant, afin de concilier développement urbain, protection des milieux et durabilité des dynamiques territoriales.

III. Discussion Des Résultats

L'étude poursuit deux buts, expliquer la hausse récente de la population d'Alépé et qualifier les mutations foncières à proximité d'Abidjan. Les résultats valident ces dynamiques. La croissance repose d'abord sur l'accroissement naturel, tandis que les mobilités jouent un rôle complémentaire. Ainsi, urbanisation, croissance urbaine et extension du bâti n'avancent pas au même rythme, ce qui accroît la demande d'équipements et la nécessité d'un encadrement foncier plus strict (Fox Sean, Bloch Robin et Monroy José, 2017, p. 4). Cette configuration rejoint l'observation selon laquelle la montée des effectifs urbains en Afrique s'explique surtout par la natalité et non par des migrations nettes durables (Potts Deborah, 2012, p. 2-3).

La comparaison régionale nuance l'effet métropolitain. Des territoires plus éloignés progressent aussi par la démographie, alors que certaines périphéries proches mais mal connectées ne connaissent pas de boom résidentiel. En conséquence, Alépé suit un régime d'urbanisation tiré par la démographie et non par la croissance économique, ce que la littérature distingue clairement (Jedwab Rémi, Christiaensen Luc et Gindelsky Marina, 2015, p. 2-3).

Sur le foncier, l'habitat avance au fil des opportunités. Les lots formels restent minoritaires et les transactions coutumières demeurent déterminantes. La mise en œuvre de la loi n°98-750 reste incomplète aux franges périurbaines, où se chevauchent droits ruraux et périmètres d'aménagement. Ainsi, l'articulation entre sécurisation juridique et stabilisation négociée des arrangements locaux devient décisive, notamment dans les zones à forte présence d'allogènes agricoles du sud forestier (Banque mondiale, 2017, p. 33 et 155 ; Chauveau Jean-Pierre, Colin Jean-Philippe et Jacob Jean-Pierre, 2012, p. 1-2).

Alépé illustre un régime hybride. Les ayants droit villageois et la commune arbitrent entre cessions, réserves pour équipements et reconversions. Les interfaces périurbaines cumulent droits imbriqués, temporalités d'équipement décalées et instruments de régulation incomplets, d'où des fronts d'urbanisation fragmentés et difficiles à gouverner (Simon David, 2007, p. 2-4). L'influence d'Abidjan apparaît pourtant. Les valeurs montent, les ventes s'intensifient aux franges. En revanche, l'absence de transport collectif régulier et la distance-temps limitent les navettes, ce qui empêche l'émergence d'un rôle de banlieue-dortoir. Cette disjonction entre démographie et fonctions conforte l'idée d'une urbanisation faiblement corrélée à l'emploi formel (Potts Deborah, 2012, p. 11-16).

Le parallèle avec Anyama, Bingerville et Azaguié éclaire le positionnement d'Alépé. Ces périphéries ont connu spéculation diffuse et lotissements fragmentés lorsque la planification n'a pas précédé les transactions privées. Alépé partage ces traits, mais avec une intensité moindre. La commune se situe dans un second cercle, exposée à la métropole, pas encore intégrée. Sur le plan institutionnel, la superposition d'acteurs entretient des zones grises, notamment autour des zones d'aménagement différé. Il faut donc sécuriser des réserves publiques, encadrer la conversion des terres agricoles et doter la commune d'outils opérationnels adossés au certificat foncier et à l'ACD.

Enfin, la contraction de la forêt régionale impose un urbanisme économe en espace. Des corridors écologiques et des zones tampons sont nécessaires pour préserver les continuités hydrogéomorphologiques, en cohérence avec les cadres internationaux et les constats sur les périphéries boisées d'Afrique de l'Ouest (ONU-Habitat, World Cities Report, p. 142-149 ; Potts Deborah, 2012, p. 20-22).

Bilan. La croissance est forte et l'influence urbaine demeure faible. La pression foncière produit une urbanisation diffuse. Alépé grossit, mais n'élève pas encore son rang fonctionnel. Sans investissement structurant et sans gouvernance foncière renforcée, ce statut de centre peu influent risque de se prolonger, étant donné que le territoire présente une disisochronie marquée, où des distances relativement courtes (40 à 60 km) peuvent générer des durées de parcours disproportionnées (jusqu'à 1 h 30), en raison de la qualité inégale des infrastructures routières. Cette distorsion spatio-temporelle affecte directement la fluidité des échanges et la structuration des mobilités interurbaines.

IV. Conclusion

Le département d'Alépé a vu sa population croître, passée de 96 219 habitants en 1998 à 180 253 habitants en 2021 (RGPH 1998 et 2021). Cette dynamique résulte d'un accroissement naturel soutenu, auquel s'ajoutent des installations de ménages cherchant un accès plus facile au foncier résidentiel. Malgré cette croissance, la commune concentre surtout des fonctions administratives et commerciales de première nécessité, tandis que les emplois qualifiés et les services spécialisés demeurent principalement localisés à Abidjan. L'urbanisation s'étend progressivement mais selon des formes dispersées. Les lotissements approuvés restent minoritaires, et la coexistence entre pratiques coutumières et procédures étatiques continue d'alimenter des tensions, tout en fragilisant les réserves foncières destinées aux équipements publics. Dans ce contexte, le renforcement des instruments de gestion foncière devient prioritaire. L'actualisation d'un schéma directeur à l'horizon 2040, la sécurisation des emprises publiques, l'accélération de la délivrance des titres et la mise en place d'un cadastre numérique constituent des étapes clés. Des programmes de lotissements sociaux viabilisés peuvent canaliser la demande et réduire l'expansion non planifiée. Le développement des activités de transformation agro-alimentaire contribuerait à stabiliser l'emploi local. Par ailleurs, la protection du fleuve Comoé, appuyée par des corridors écologiques et des zones tampons, permettrait de préserver les milieux sensibles. Des commissions foncières locales peuvent enfin limiter les litiges et fiabiliser les transactions. À terme, une planification lisible et des investissements ciblés offriront à Alépé la capacité d'assumer une fonction structurante au sein de l'aire métropolitaine abidjanaise.

Références Bibliographiques

- [1]. **ANADER et BNPVS.** 2022. Monographie de la Région de La Mé, Tome 1, Diagnostic. Agence Nationale d'Appui au Développement Rural, Abidjan. Données socio-démographiques et foncières régionales. Consulté le 10 octobre 2025.
- [2]. **Ascher, François.** 1995. Métropolis ou l'avenir des villes. Paris, Odile Jacob, 393 p.
- [3]. **Banque mondiale.** 2017. Rapport d'évaluation de la gouvernance foncière en Côte d'Ivoire.
- [4]. **Chauveau, Jean-Pierre ; Colin, Jean-Philippe ; Bobo, Samuel ; Kouamé, Georges ; Kouassi, Noël ; Koné, Moussa.** 2012. « Côte d'Ivoire, la question foncière à l'épreuve de la paix », Territoires d'Afrique, n° 4.
- [5]. **Citypopulation.de.** 2019-2024. « Alépé (Department, Ivory Coast) – Population Statistics, Charts, Map and Location ».
- [6]. https://citypopulation.de/en/ivorycoast/admin/m%C3%A9/0833__al%C3%A9p%C3%A9/

- [7]. **Citypopulation.de**. 2019-2024. « Localities in Alépé (Lagunes District, Ivory Coast) – Population Statistics, Charts, Map, Location, Weather and Web Information
- [8]. https://www.citypopulation.de/en/ivorycoast/lagunes/083302__al%C3%A9p%C3%A9/
- [9]. **Fox Sean, Bloch, Robin, Monroy José**. 2017. Understanding the dynamics of Nigeria's urban transition (prépublication Urban Studies). Consulté le 13 octobre 2025. (URL non fournie par l'utilisateur)
- [10]. **Institut National de la Statistique - INS**. 2014. Résultats globaux du RGPH 2014 – Région de La Mé. Abidjan, INS. Consulté le 8 octobre 2025.
- [11]. https://www.ins.ci/documents/rgph/LA_ME.pdf
- [12]. **Institut National de la Statistique - INS**. 2021. RGPH 2021, Résultats globaux définitifs. <https://plan.gouv.ci/assets/fichier/RGPH2021-RESULTATS-GLOBAUX-VF.pdf>
- [13]. **Institut National de la Statistique - INS**. 2018. Profil des Ivoiriens de 18 ans et plus (extraits). Consulté le 13 octobre 2025. <https://www.ins.ci/documents/rgph/ivoirien18plus.pdf>
- [14]. **Jedwab Rémi, Christiaensen Luc, Gindelsky Marina**. 2015. « Urbanization without growth in historical perspective », Working Paper. The George Washington University.
- [15]. **KOUASSI Patrick Juvet**. 2023. « Mobilité résidentielle et recomposition des espaces périurbains : le cas d'Azito dans la commune de Yopougon (Abidjan, Côte d'Ivoire) ». *Revue Internationale du Chercheur*, 4(3) : 19. E-ISSN : 2726-5889.
- [16]. **KOUASSI Patrick Juvet ; Kouassi, Yao Frédéric**. 2023. « From Rurality to Urbanity, Issues and Modes of Land Management in Azaguié, Côte d'Ivoire », *International Journal of Advanced Multidisciplinary Research and Studies*, 4(1), p. 357-364. Consulté le 9 octobre 2025. <https://www.multiresearchjournal.com/admin/uploads/archives/archive-1684821921.pdf>
- [17]. **ONU-Habitat**. 2023. Rapport Pays, Côte d'Ivoire (analyse de l'urbanisation rapide et des villes secondaires). Consulté le 5 octobre 2025. (URL non fournie par l'utilisateur)
- [18]. **ONUCI**. 2010. « L'ONUCI et Alépé main dans la main pour un environnement électoral apaisé » <https://onuci.unmissions.org/1%E2%80%99onuci-et-alepe-main-dans-la-main-pour-un-environnement-electoral-apaise>
- [19]. **Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan -SDUGA**. 2015. Rapport final, Volume II. JICA, Ministère de la Construction, Abidjan.
- [20]. **Simon David**. 2007. The changing urban–rural interface of African cities. <https://assets.publishing.service.gov.uk/>
- [21]. **World Bank**. 2018. Côte d'Ivoire Urbanization Review, Diversified Urbanization. Washington D.C., World Bank Publications. Consulté le 13 octobre 2025. (URL non fournie par l'utilisateur)